

## **Bulletin à l'attention des propriétaires d'immeubles – avril 2022**

Chers propriétaires,

Le Département de la préservation et du développement des logements (Department of Housing Preservation and Development, HPD) publie régulièrement un point sur les nouvelles lois et informations relatives aux supports et aux ressources mis à la disposition des propriétaires d'immeubles résidentiels, afin d'assurer leur conformité avec le Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code) de la ville de New York, la loi de l'État de New York sur les habitations comprenant plusieurs logements (Multiple Dwelling Law) et d'autres codes pertinents de la Ville. Consultez le [site internet du HPD](#) pour prendre connaissance de ce bulletin (et des numéros précédents) dans d'autres langues.

*Cette publication est fournie uniquement à titre informatif et ne doit pas être considérée comme constituant une assistance juridique. Les informations qu'elle contient ne constituent pas un énoncé exhaustif ou définitif des obligations des propriétaires et des locataires au regard des lois et règlements sur le logement dans la ville de New York.*

---

### **Prochain webinaire :**

#### ***Peinture à base de plomb : responsabilités d'un(e) propriétaire lors d'un renouvellement de location***

**Jeudi 28 avril 2022, de 11 h 00 à 12 h 30**

Rejoignez-nous pour une présentation des exigences de renouvellement des immeubles locatifs en vertu de la loi et des règlements de la ville de New York sur les peintures à base de plomb. Ce webinaire expliquera ce que les propriétaires d'immeubles doivent faire en cas de changement d'occupation d'un logement. Nous aborderons les deux catégories de travaux de renouvellement, ponctuels et répétitifs, et le moment où il faut les effectuer. Parmi les autres sujets traités, citons les modifications récentes apportées aux règles relatives à la peinture à base de plomb de la ville de New York, qui ont une incidence sur les exigences de renouvellement et la manière de documenter correctement les travaux de renouvellement pour rester en conformité.

**Lien d'inscription :** <https://attendee.gotowebinar.com/register/8129893851326082831>

---

### **Cours de gestion virtuelle de biens immobiliers :**

#### ***Gestion intégrée des nuisibles***

**Mardi 3 mai 2022, de 18 h 00 à 20 h 00**

Comment identifier, contrôler et prévenir en toute sécurité les souris, les rats, les cafards et les punaises dans les milieux résidentiels. Les propriétaires d'immeubles résidentiels de la ville de New York sont tenus de prendre des mesures pour maintenir leurs bâtiments exempts de souris, de rats, de cafards et de punaises. Dans ce cours, nous discuterons des responsabilités du propriétaire en matière d'identification et d'élimination des nuisibles, nous examinerons les exigences d'inspection annuelle et nous verrons quand faire appel à un prestataire agréé.

**Inscrivez-vous à l'avance à cette réunion :**

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZAldO-qrzgvGtWldutEQq7dJ9dVfjrlahSA>

### ***Introduction à la réglementation des loyers et au tribunal du logement***

**Mardi 10 mai 2022, de 18 h 00 à 20 h 00**

Les lois sur les loyers de New York prévoient de nombreuses protections pour les locataires d'appartements à loyer réglementé ou encadré, notamment le droit au renouvellement du bail et la limitation des augmentations de loyer. Ce cours présentera vos droits et responsabilités en tant que propriétaire et offrira des conseils sur la médiation des litiges avec les locataires ainsi que des informations sur le tribunal du logement (Housing Court).

#### **Sujets abordés :**

- Conformité à la réglementation des loyers de New York
- Médiation propriétaire-locataire
- Accès, non-paiement et demandes d'expulsion
- Orientation au tribunal du logement

**Inscrivez-vous à l'avance à cette réunion :**

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZEud-2grT8qEtfMg7cyQtFVRdlF8nOap3LA>

### ***Trousse à outils pour les immeubles : guide des exigences du projet et compréhension de la citation à comparaître de l'OATH***

**Mardi 17 mai 2022, de 18 h 00 à 20 h 00**

Venez apprendre à naviguer dans les ressources en ligne du Service de l'urbanisme (Department of Buildings, DOB), notamment DOB NOW, les permis de construire, le certificat d'occupation (Certificate of Occupancy, COB) et le système d'information de l'urbanisme (Building Information System, BIS). Ce cours s'adresse également aux propriétaires qui ont déjà une citation à comparaître « en cours » de l'OATH émise par un inspecteur du DOB. Une orientation sera donnée sur la manière de les résoudre et de présenter un certificat de correction acceptable à l'Unité d'application administrative (Administrative Enforcement Unit) du Service de l'urbanisme.

**Inscrivez-vous à l'avance à cette réunion :**

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZcuf-mpqjwGdHk2IUChQEucQ-D3xYcPI7>

---

### **Sauvez des vies en équipant les fenêtres de dispositifs de sécurité.**

Chaque année, des enfants en bas âge se blessent ou meurent d'une chute d'une fenêtre qui n'est pas équipée de dispositifs de sécurité. **Ces décès et ces blessures peuvent être évités.** Avec la hausse des températures entraînant l'ouverture des fenêtres, le Département de la santé et de l'hygiène mentale (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH), l'Administration des services à l'enfance (Administration for Children's Services, ACS) de la ville de New York et le Département de la préservation et du développement des logements recommandent aux propriétaires de logement locatif, aux propriétaires de leur résidence et aux locataires de prendre des mesures pour éviter les chutes d'une fenêtre. Les dispositifs de sécurité correctement installés aux fenêtres empêchent les enfants de faire une chute d'une fenêtre ouverte. En 2021, sur neuf chutes d'une fenêtre, sept sont survenues en raison de dispositifs de sécurité mal installés et deux en raison d'une mauvaise installation d'un système

de climatisation de fenêtre. L'une des chutes survenues en raison d'une mauvaise installation d'un système de climatisation temporaire a été mortelle. Les chutes sont évitables. Les [propriétaires](#) doivent se conformer aux normes en matière de dispositifs de sécurité des fenêtres et les locataires doivent informer le propriétaire de l'immeuble lorsqu'un enfant de 10 ans ou moins vit ou est gardé dans l'appartement.

Le [décret 2011 \(Local Law 57\)](#) prévoit que les propriétaires de logement fournissent et installent correctement des dispositifs de sécurité homologués sur toutes les fenêtres, y compris les fenêtres de salle de bain au rez-de-chaussée et celles qui ouvrent sur un balcon ou une terrasse, dans un appartement où réside un enfant de dix ans et moins, ainsi qu'à chaque fenêtre des espaces communs, le cas échéant, des immeubles concernés. Les exceptions à cette loi concernent les fenêtres qui ouvrent sur une issue de secours et les fenêtres du rez-de-chaussée qui constituent une sortie secondaire obligatoire dans un immeuble doté d'issues de secours au premier étage et aux étages supérieurs. Pour plus d'informations sur l'installation des dispositifs de sécurité sur différents types de fenêtres, consultez [Protecteurs de fenêtre : informations pour les propriétaires d'immeubles - NYC Health](#).

Ce décret exige que les propriétaires envoient un [avis annuel](#) aux locataires d'habitations à plusieurs logements (immeubles comptant trois appartements ou plus) afin de déterminer si des dispositifs de sécurité sont obligatoires sur leurs fenêtres. L'avis annuel relatif aux dispositifs de sécurité des fenêtres des habitations à plusieurs logements est associé à l'avis annuel relatif à la peinture au plomb, prévu par le décret 1 (Local Law 1) de 2004. Consultez le [bulletin](#) de février 2022 pour obtenir davantage d'informations sur l'avis annuel si vous n'avez pas encore effectué cette démarche.

---

## **Certification des infractions au HPD à l'aide de la certification électronique**

L'inscription à la [certification électronique](#) et son utilisation sont gratuites !

**Gagnez du temps et économisez de l'argent !**

**Informez immédiatement le HPD de la correction d'une infraction ou d'un défaut !**

La [certification électronique](#) est une application en ligne qui permet aux propriétaires et aux gérants dûment enregistrés de certifier en ligne les infractions du Département de la préservation et du développement des logements de la ville de New York et les non-conformités aux normes de qualité en matière de logement (Housing Quality Standards, HQS).

L'inscription du titre de propriété d'un immeuble doit être à jour, et seuls les propriétaires, administrateurs ou agents désignés sont admissibles à l'inscription à la certification électronique. L'inscription restera active tant qu'un immeuble reste valablement enregistré. Veuillez noter que les infractions liées au plomb ne sont pas admissibles à la certification électronique.

Hormis le formulaire d'inscription initial, la certification électronique est véritablement un processus sans papier. Une fois que le HPD aura reçu une inscription valide, un propriétaire ou un agent pourra immédiatement procéder à la certification électronique des infractions en se connectant et en sélectionnant les violations à certifier (en saisissant les mêmes informations actuellement nécessaires sur le formulaire de certification papier).

Bien que le HPD continue d'envoyer des avis d'infraction et d'accepter la présentation papier des

formulaires de correction des infractions, la certification électronique permet de réduire l'utilisation de papier et de faire des économies sur les frais d'affranchissement, d'impression, d'assermentation et autres coûts administratifs.

Pour commencer, vous devrez d'abord créer un compte utilisateur HPD. Ce compte vous permettra également d'accéder à d'autres services offerts par le HPD.

### Ressources

- [En savoir plus sur la façon de s'inscrire](#)
- [En savoir plus sur la façon d'utiliser la certification électronique](#)

### Contact

Si vous avez des questions sur le processus de certification électronique ou si vous rencontrez des difficultés techniques avec la certification électronique, vous pouvez contacter le HPD à l'adresse [ecertadmin@hpd.nyc.gov](mailto:ecertadmin@hpd.nyc.gov) ou au (212) 863 5414. Pour obtenir une demande d'invalidation de l'inscription à la certification électronique, envoyez un courriel au HPD à l'adresse [eCertadmin@hpd.nyc.gov](mailto:eCertadmin@hpd.nyc.gov) ou appelez le HPD au (212) 863 5414. Veuillez indiquer l'arrondissement et l'adresse de la propriété inscrite dans votre courriel ou votre message téléphonique. Seule une personne figurant comme partie responsable ou le propriétaire individuel peut invalider une inscription à la certification électronique.

---

## Inscription annuelle au Département de rénovation communautaire et résidentiel (HCR)

La loi de l'État de New York exige des propriétaires de logements qu'ils déposent des inscriptions d'appartements auprès du Département de rénovation communautaire et résidentiel (Homes and Community Renewal, HCR) de l'État de New York et qu'ils remettent à chaque locataire occupant un logement un exemplaire de l'inscription relative à son logement.

Les informations d'inscription annuelle correspondent aux informations sur les appartements au 1<sup>er</sup> avril de l'année d'inscription et sont présentées par le système en ligne de Demande de réglementation des loyers des propriétaires (Owner Rent Regulation Application, ORRA).

Les propriétaires d'immeubles à loyer réglementé qui ne sont pas inscrits au Bureau d'administration des loyers (Office of Rent Administration) du HCR devront déposer un document d'inscription initial contenant les informations applicables à l'année d'inscription au cours de laquelle l'immeuble a été assujéti pour la première fois à la réglementation des loyers. En général, l'immeuble est de construction récente et est maintenant assujéti à la réglementation des loyers en raison de l'obtention d'avantages fiscaux 421-A ou d'un accord réglementaire de la ville de New York.

Pour plus d'informations, consultez le site [www.hcr.ny.gov/rent-registration](http://www.hcr.ny.gov/rent-registration).